

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00618 vom 7. Mai 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-05-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00618

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00618 du 7 mai 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00618 del 7 maggio 2013

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung: Denkmalschutz; Verfahrenskoordination. Wie sich aus dem heutigen Urteil im parallelen Beschwerdeverfahren VB.2012.00299 ergibt, ist die Inventarentlassung der Kosthäuser, deren Ersatz das Bauvorhaben vorsieht, aufzuheben. Damit ist das Bauvorhaben nicht mehr bewilligungsfähig (E. 4). Zudem liegt keine Ortsbildschutzrechtliche Bewilligung vor. Eine separate Erteilung derselben kommt nicht in Betracht. Eine materielle Prüfung der Rügen der Beschwerdeführerin müsste die Ortsbildschutzrechtliche Prüfung zum Teil vorwegnehmen, was einer Verletzung des Koordinationsgebots gleichkäme (E. 5.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Baukommission Wädenswil, vertreten durch RA D,

E. 2

Das Bauvorhaben steht im Zusammenhang mit dem den Beschwerdeverfahren VB.2012.00299 und VB.2012.00300 zugrunde liegenden Sachverhalt. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 13021 liegt im zentralen Bereich der Halbinsel Giessen am Zürichsee. Auf der Halbinsel Giessen befinden sich zahlreiche Bauten, die im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadt Wädenswil verzeichnet sind. Es handelt sich um eine Industrieanlage mit dazugehörigem Fabrikantenwohnhaus, Kosthäusern und Nebengebäuden, die sich im 19. Jahrhundert entwickelt hatte. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil ist das Baugrundstück der dreigeschossigen Wohnzone W3 und im Ufergrünbereich der Freihaltezone zugeschrieben. Zudem liegt das Baugrundstück im Perimeter des 1997 erlassenen öffentlichen Gestaltungsplans Giessen. Dieser sollte die Entwicklung der Bebauung auf der Halbinsel zu einer gemischten Nutzung mit hoher baulicher Dichte ermöglichen. Für gewisse Gebäude, darunter die Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildenden Kosthäuser, sind gemäss Gestaltungsplan Ersatzbauten im Rahmen des bestehenden Gebäudeprofils und Erscheinungsbilds zulässig. Schliesslich ist die Halbinsel Giessen als Ortsbild von regionaler Bedeutung inventarisiert.

E. 2.1

Das Volumen sei teilweise zu verkleinern. Auf den Zuschlag der äusseren Fassadenhaut sei zu verzichten unter Anpassung der Fassadenmaterialisierung.

E. 2.2

Der Kniestock sei bei allen Häusern von 2,1 m auf 1,6 m abzusenken. 2.3 Das oberste Geschoss von Haus 3 sei in einer von den unterliegenden Geschossen abweichenden Art zu materialisieren, die dem Gebäude stärker ein dreigeschossiges Aussehen verleiht und die Vollgeschosse vom Dachgeschoss abhebt. 2.4 Im Bereich von Haus 3 sei eine Terrainabsenkung um bis zu 50 cm zu erlauben. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft." Die Vorinstanz schloss am 23. Oktober 2012 auf Abweisung der Beschwerde. Die Stadt Wädenswil verzichtete mit Eingabe vom 26. Oktober 2012 darauf, eigene Anträge zu stellen. Die Baudirektion verzichtete am 29. Oktober 2012 auf eine Vernehmlassung. Der SHS und die ZVH beantragten mit Eingabe vom 28. November 2012, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der A AG abzuweisen. Die Replik der A AG datiert vom 21. Dezember 2012. Dazu nahmen der SHS und die ZVH am 16. Januar 2013, die Stadt Wädenswil am 15. Januar 2013 Stellung, letztere erneut, ohne einen eigenen Antrag zu stellen. Mit Eingabe vom 9. April 2013 reichte die A AG den Rekursentscheid des Regierungsrats vom 27. März 2013 ein, mit dem dieser die Schutzverfügung der Baudirektion betreffend drei nicht vom vorliegenden Verfahren betroffene Gebäude (Fabrikantenvilla, Kölla-Anbau und Maillart-Bau) bestätigt hatte. Der SHS und die ZVH wiesen mit Eingabe vom 19. April 2013 darauf hin, dass sie gegen diesen Entscheid des Regierungsrats Beschwerde erheben würden. Diese Beschwerde ging heute beim Verwaltungsgericht ein. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz zuständig. Die Bauherrschaft ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert. Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

E. 3

Der Stadtrat Wädenswil entliess die drei Kosthäuser nebst weiteren Gebäuden auf der Halbinsel Giessen mit Beschluss vom 11. Januar 2010 aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Wädenswil. Dieser Beschluss erging im koordinierten Verfahren zusammen mit den Bewilligungen der Baukommission Wädenswil und der Baudirektion für die Bauten im Baubereich A nordwestlich des Baugrundstücks (vgl. das parallele Beschwerdeverfahren VB.2012.00299). Das vorliegend zu beurteilende Baugesuch lag damals noch nicht vor. Die Vorinstanz wies die vom SHS und der ZVH sowie einigen Nachbarn erhobenen Rekurse gegen den Inventarentlassungsbeschluss des Stadtrats Wädenswil mit Entscheid vom 20. März 2012 insoweit ab, als er die drei Kosthäuser betraf. Die dagegen erhobene Beschwerde des SHS und der ZVH bildet Gegenstand des Verfahrens VB.2012.00299.

E. 4

Wie sich aus dem mit heutigem Datum ergehenden Urteil im Beschwerdeverfahren betreffend die Inventarentlassung der Kosthäuser ergibt, ist diese aufzuheben (vgl. Urteil VB.2012.00299, insbesondere E. 9.10). Das Bauvorhaben steht damit im Widerspruch zur Inventarisierung und ist nicht mehr bewilligungsfähig. Die Baubewilligung ist damit bereits aus diesem Grund aufzuheben. Dies führt unabhängig von der Begründetheit der von der Beschwerdeführerin gegen den Rekursentscheid vorgebrachten Rügen zur Abweisung der Beschwerde.

E. 5

Die Vorinstanz wies zudem zu Recht auf die fehlende ortsbildschutzrechtliche Bewilligung der Baudirektion hin (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.3). Von einer ortsbildschutzrechtlichen Prüfung, wie sie im vorliegenden Fall unabdingbar ist, kann – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin – keine Rede sein. Die Baubewilligung ist auch aus diesem Grund aufzuheben.

E. 5.1

Erfordert die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, ist nach Art. 25a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) eine Behörde zu bezeichnen, die eine ausreichende Koordination sicherstellt. Diese Behörde hat für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen und für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen zu sorgen (Abs. 2 lit. b und d). Die zu koordinierenden Entscheide dürfen keine Widersprüche enthalten (Abs. 3; vgl. auch §§ 7 ff. der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 ; zum Umfang der Koordinationspflicht: Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Rz. 792; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 25a N. 63 ff.) . Dabei liegt eine Verletzung der materiellen Koordinationspflicht nicht nur dann vor, wenn einzelne Entscheide oder deren Begründung gleiche Fragen unterschiedlich beantworten, sondern insbesondere auch dann, wenn rechtlich erforderliche Abstimmungen – etwa im Rahmen von Interessenabwägungen – nicht oder ungenügend erfolgt sind (Arnold Marti, in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich etc. 2010, Art. 25a N. 39 mit Hinweisen). Mit der gebotenen ausreichenden Koordination ist es vereinbar, Spezialbewilligungen von untergeordneter Bedeutung separat zu erteilen, wenn feststeht, dass sie mit den übrigen Entscheiden nicht abgestimmt werden müssen, die Rechte des Baugesuchstellers und der Drittbetroffenen nicht tangiert werden und soweit die Abtrennung auf Grund des kantonalen Rechts zulässig ist (vgl. Marti, Art. 25a N. 17; Waldmann/Hänni, Art. 25a N. 26).

E. 5.2

Bei der ortsbildschutzrechtlichen Bewilligung durch die Baudirektion handelt es sich im vorliegenden Fall um eine unabdingbare und auch inhaltlich bedeutsame Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung (vgl. VGr, 25. Januar 2001, VB.2000.00367, E. 4b/bb = BEZ 2001 Nr. 7; BGr, 12. Oktober 2012, 1C_156/2012, E. 6.2.2; vgl. auch Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, 31. Mai 2012, B 2011/213, E. 3.2). Eine separate Erteilung kommt daher nicht in Betracht. Vielmehr muss die Bewilligung vorliegen, wenn die Baubewilligung erteilt wird, bzw. sie muss koordiniert mit dieser ergehen. Diese Notwendigkeit ist umso dringender, als die von der kommunalen Baubehörde vorzunehmende Beurteilung von jener der Baudirektion abhängig ist. Dies trifft etwa auf die Frage zu, ob die Bauten, für die der Gestaltungsplan die Volumenerhaltung und die Erhaltung in ihrem generellen Erscheinungsbild vorschreibt, verschoben werden dürfen. Die Beschwerdeführerin führt denn auch selber aus, das Gebot der Volumenerhaltung und der Einhaltung des generellen Erscheinungsbilds diene letztlich dem Ortsbildschutz (Beschwerdeschrift, Rz. 51). Eine materielle Prüfung ihrer Rügen ist daher nicht möglich. Diese Prüfung müsste die ortsbildschutzrechtliche Bewilligung zum Teil vorwegnehmen, was einer Verletzung des bundesrechtlich verankerten Koordinationsgebots (Art. 25a RPG) gleichkäme. Dies gilt auch für die Vorbringen, mit

denen die Beschwerdeführerin ihren Eventualantrag begründet.

E. 6

Nach dem Gesagten fehlt es an wesentlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung, womit die Beschwerde abzuweisen ist. Eine inhaltliche Prüfung der Rügen der Beschwerdeführerin ist nicht angezeigt. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem ist sie zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft für das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.